



# COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

Provincia di Treviso

Via IV Novembre, nr. 31 Crespano 31017 Pieve del Grappa -TV-  
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata  
*Ufficio Tutela del Paesaggio*

Tel. 0423 - 07 89  
Fax 0423 - 078999

PEC: [comune.pievedelgrappa.tv@pecveneto.it](mailto:comune.pievedelgrappa.tv@pecveneto.it)

C.F. 92045530265  
P.I. 04994310268

## **REGOLAMENTO DEL PROCEDIMENTO E DEI CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'INDENNITA' PECUNIARIA PAESAGGISTICA**

art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

art. 36-bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_  
in vigore dal \_\_/\_\_/\_\_\_\_

## INDICE

<b>Quadro normativo di riferimento .....</b>	<b>1</b>
<b>Art. 1 - Scopo del regolamento .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 2 - Sanzione per violazione di norme paesaggistiche .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 4. - Calcolo del profitto .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 5 - Calcolo del danno .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 6 - Rateizzazione .....</b>	<b>6</b>

## Quadro normativo di riferimento

1. Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in assenza o difformità dalla autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo Decreto.
2. L'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e il sopravvenuto art. 36-bis, comma 5-bis, del D.P.R. 380/2011 introdotto dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, disciplinano le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesaggistica. Tali sanzioni, in quanto tendenti a colpire coloro che non ottemperano agli obblighi e agli ordini contenuti nella stessa legge, devono essere comminate anche in presenza del solo comportamento colposo o doloso da chi ha commesso l'abuso, prescindendo dall'esistenza del danno ambientale.
3. La sanzione prevista al comma 1 dell'art. 167 su menzionato è la demolizione delle opere abusive con rimessione in pristino a spese del trasgressore: solo qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica per definite tipologie di interventi, i commi 5 dell'art.167 e 5-bis dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 prevedono che il trasgressore sia tenuto al "pagamento di una somma equivalente al maggior importo fra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione".
4. La sanzione pecuniaria, da applicarsi nei casi di accertata compatibilità paesaggistica per le tipologie di abuso precisamente definite al comma 4 dell'art. 167 e al comma 4 dell'art. 36-bis, è equivalente al maggior importo tra il danno arrecato (al paesaggio) e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. Indipendentemente dalla tipologia di abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore a € 516,46.
5. La sanzione pecuniaria così come determinata viene comminata con provvedimento emesso dal Dirigente; contro tale provvedimento, inerente alla sanzione pecuniaria, l'interessato può proporre ricorso al TAR competente, entro 60 giorni dalla notifica oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica stessa. Nel caso che l'interessato non ottemperi all'ordinanza di pagamento inerente alla sanzione pecuniaria, si provvederà alla riscossione coattiva delle somme dovute. Le somme riscosse ai sensi del presente regolamento sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino, per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili o delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino.
6. Le opere che non comportano di per sé stesse incremento di valore/volumetria o valore/superficie ma che producano tale effetto in via indiretta (es. apertura di lucernari nella falda di copertura che determini l'acquisizione dei requisiti di agibilità da parte del vano sottotetto) daranno luogo alla determinazione del profitto dell'abuso in misura pari ad una percentuale della rendita catastale, come meglio specificato nella sezione relativa al "Profitto".
7. Vale la pena ricordare che la giurisprudenza ha affermato in numerose pronunce (T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. I, 25.3.2010, n.938; Consiglio di Stato, Sez. IV,12.3.2009, n.1464; Consiglio di Stato, Sez. VI, 28.7.2006, n.4690) che l'art. 167 del D.Lgs.22.1.2004, n. 42 va interpretato nel senso che l'indennità prevista per abusi edilizi in zone soggette a vincoli paesaggistici costituisce vera e propria sanzione amministrativa, e non una forma di risarcimento del danno, e, che, in quanto tale, prescinde dall'effettiva sussistenza di un danno ambientale.

Sulla stessa linea il T.A.R. VENETO, con la sentenza del 17 dicembre 2008, n. 3875 ha affermato che "l'indennità ex art. 15, comma 1, R.D. n. 1497/1939 (cfr. ora art. 167, comma 1, D.Lgs. n. 42/2004) va qualificata come una sanzione amministrativa e non come una forma di risarcimento del danno.

8. Il presente documento si basa sui contenuti, non già superati, del Regolamento del Procedimento e dei criteri per l'applicazione dell'indennità pecuniaria paesaggistica di cui all'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 4/33583 del 19 marzo 2012 e in vigore dal 19 marzo 2012.

### Art. 1 - Scopo del regolamento

1. Lo scopo del presente Regolamento è quello di fissare criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste per le aree soggette al vincolo paesaggistico, affinché tali sanzioni rispondano a criteri di equità, efficacia, efficienza e semplicità di applicazione, sulla base anche di quanto esposto nella prefazione, del quale essa è parte integrante.
2. Il principale riferimento dato dalla Regione Veneto in materia di calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 è la Deliberazione della Giunta Regionale n. 2072 del 07 dicembre 2011 "*Modalità' di calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni e integrazioni per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica*" in recepimento delle tabelle di cui al Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

### Art. 2 - Sanzione per violazione di norme paesaggistiche

1. Il provvedimento di demolizione o ripristino delle opere abusivamente realizzate deve essere congruamente motivato con l'indicazione del danno arrecato all'interesse pubblico, mentre il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria deve indicare anche le ragioni che hanno indotto l'amministrazione a non adottare la sanzione demolitoria.
2. I casi che si possono presentare possono essere sintetizzati come segue:
  - a) opere **incompatibili** con la tutela del paesaggio, in quanto hanno determinato una alterazione paesaggistica così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;
  - b) opere **compatibili** con la tutela del paesaggio **che hanno comunque arrecato un danno**, (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione), anche se tale danno non è ritenuto di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà rilasciato parere favorevole, disponendo l'applicazione della indennità risarcitoria di cui al comma 5 dell'articolo 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e comma 5-bis dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
  - c) opere **compatibili** con la tutela del paesaggio, **che non hanno arrecato alcun danno**, e rilasciare parere favorevole. La sanzione di cui all'articolo 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.

### Art. 3 - Criteri di calcolo dell'indennità

1. In merito alle procedure e ai criteri di calcolo delle sanzioni paesaggistiche si stabilisce che:
  - a) sulla base dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 viene disposta l'irrogazione della sanzione amministrativa della rimessione in ripristino qualora il trasgressore non vi provveda a proprie spese o della sanzione amministrativa pecuniaria solo in caso di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica postumo in forza del citato art. 167 che recita *"Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima"*.
  - b) con l'abrogazione della L.R. n. 63 del 31 ottobre 1994, che stabiliva la quantificazione del danno paesaggistico di cui all'art. 15 della L. n. 1497 del 29 giugno 1939, resta intesa la quantificazione del profitto attraverso i criteri dettati dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 26 settembre 1997, in cui si stabilisce che il PROFITTO è pari al 3% del valore d'estimo (ossia della Rendita Catastale) dell'unità immobiliare, come determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 24 marzo 1993, n. 75, del D.Lgs. 28 dicembre 1993, n. 568. Qualora tali criteri non risultassero applicabili per mancanza del valore d'estimo, secondo quanto stabilito dall'art. 2 del decreto stesso, il PROFITTO "in via generale è qualificato quale differenza tra il valore dell'opera realizzata (valore di mercato) e i costi sostenuti per la esecuzione della stessa (costo di costruzione) alla data di effettuazione della perizia".
  - c) Sono esclusi dal presente ambito di applicazione gli interventi e le opere non soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica a norma dell'art. 2 del D.P.R. 31/2017 e dell'Art. 149 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. Il Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, sebbene emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo e su scala nazionale per il calcolo dell'indennità di cui all'articolo 15 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, recepito nell'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e, da ultimo, nell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

### Art. 4. - Calcolo del profitto

1. Posto che sono suscettibili di accertamento di compatibilità anche i casi di aumento di superficie utile e volume, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il PROFITTO è determinato in misura pari ad una percentuale, variabile dal 3,75 al 4,50% del valore d'estimo (Rendita catastale) e non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto come valutato nella misura di seguito stabilita:
  - 1.1 Importi riferiti alle opere giudicate non conformi alle norme di tutela (opere "Compatibili che hanno arrecato Danno Paesaggistico")  
4,50% del valore d'estimo (Rendita catastale) minimo **€ 1.032,00** (euro milletrendadue,00).
  - 1.2 Importi riferiti alle opere giudicate conformi alle norme di tutela (opere "Compatibili che non hanno arrecato Danno Paesaggistico"),  
3,75% del valore d'estimo (Rendita catastale) minimo **€ 774,00** (euro

settecentosettantaquattro,00).

Tali importi devono essere corrisposti anche in caso di opere che non comportano di per sé stesse **incremento di valore/volumetria o valore/superficie** ma che producono tale effetto **in via indiretta** (es. apertura di lucernari nella falda di copertura che determini l'acquisizione dei requisiti di agibilità da parte del vano sottotetto): in tali casi il profitto sarà determinato sempre in misura pari ad una percentuale variabile dal **3,75 al 4,50%** del valore d'estimo (Rendita catastale) dell'incremento di superficie o volume utili prodotti indirettamente dall'abuso e non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto e indicato ai punti 1.1 e 1.2.

Il Valore d'Estimo (Rendita Catastale) si ottiene moltiplicando il prodotto fra la Tariffa Catastale e la Consistenza Catastale (numero dei vani, ovvero metri quadrati, ovvero metri cubi), per i seguenti Coefficienti:

- 100 per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A e B e C con esclusione della categoria A10 e C1;
- 50 per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- 34 per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva che abbia comportato in via indiretta incremento di valore/superficie a carattere residenziale (e di pertinenza e accessori alla residenza) che è espressa in Vani, si assume il valore a mq pari al valore del Vano diviso 24 (che corrisponde alla misura massima del vano).

La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,33.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva che abbia comportato in via indiretta incremento di valore/superficie relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori ecc.), in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio, si assumono a riferimento i mq di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

L'interessato dovrà comunicare dietro richiesta se i dati non sono già in possesso dell'Amministrazione, gli estremi della identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno), la partita, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, prima e dopo l'intervento abusivo eseguito. Nel caso che al N.C.E.U. non siano disponibili i dati catastali sopradescritti relativi alla unità immobiliare risultante dalle opere abusive eseguite, l'interessato dovrà fornire tali dati calcolati in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai fini del calcolo I.C.I. e IRPEF.

Nel caso di inadempienza, decorso il termine di 30 giorni dalla richiesta, il Comune provvederà al calcolo del profitto con le seguenti modalità:

- a) per interventi a carattere residenziale si prenderanno a riferimento i valori stabiliti per la categoria A2 classe 3;
- b) per gli annessi agricoli si prenderanno a riferimento i valori relativi alla categoria C2 classe 4, se realizzati in materiale precario, e categoria C2 classe 2 se realizzati in muratura;
- c) in tutti gli altri casi il Comune provvederà comunque al calcolo del profitto attribuendo d'ufficio per analogia la Categoria Catastale.

2. Calcolo del **PROFITTO** per le istanze riconducibili alle tipologie 4, 5, 6 e 7 della tabella allegata alla

Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e alle tipologie 3, 4, 5, 6 della tabella allegata alla Legge 24 novembre 2003, n. 326), con riferimento all'articolo 3 del citato Decreto 26 settembre 1997, il profitto è valutato nella misura di seguito stabilita:

2.1 Importi riferiti alle opere giudicate **conformi** alle norme di tutela (opere "Compatibili che **non hanno arrecato Danno Paesaggistico**")

- **tipologia 4 Opere di ristrutturazione edilizia** come definite dall'art. 3, *lettera d)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso; Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso (tipologia 3 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **2.000,00** (euro duemila,00).;
- **tipologia 5 e tipologia 6 Opere di restauro e di risanamento conservativo** rispettivamente: come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio in difformità dallo stesso nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso (tipologia 4 e 5 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **1.500,00** (euro millecinquecento,00);
- **tipologia 7 Opere di manutenzione straordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera b)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi e varianti non sostanziali di cui all'art. 15 L. 28 febbraio, n. 47 (tipologia 6 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **1.000,00** (euro mille,00).;
- **Opere di manutenzione ordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera a)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso € **516,46** (euro cinquecentosedici,46).

2.2 Importi riferiti alle opere giudicate **non conformi** alle norme di tutela (opere "Compatibili che **hanno arrecato Danno Paesaggistico**")

- **tipologia 4 Opere di ristrutturazione edilizia** come definite dall'art. 3, *lettera d)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso (tipologia 3 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **2.500,00** (euro duemilacinquecento,00);
- **tipologia 5 e tipologia 6 Opere di restauro e di risanamento conservativo** rispettivamente come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio in difformità dallo stesso nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso (tipologia 4 e 5 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **2.000,00** (euro duemila,00).;
- **tipologia 7 Opere di manutenzione straordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera b)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi e varianti non sostanziali di cui all'art. 15 L. 28 febbraio, n. 47 (tipologia 6 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **1.500,00** (euro millecinquecento,00).;
- **Opere di manutenzione ordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera a)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso € **1.000,00** (euro mille,00).

3. Se gli interventi sottoposti ad accertamento di compatibilità paesaggistica sono stati realizzati su edifici ricadenti in centro storico o aventi Grado di Protezione, la sanzione è aumentata secondo il coefficiente **0,50**.

#### Art. 5 - **Calcolo del danno**

1. Calcolo del **DANNO** paesaggistico con **Perizia di Stima giurata**

Il Danno Paesaggistico causato è determinato tramite perizia. La perizia di stima giurata essere redatta da un tecnico abilitato incaricato dal trasgressore. Tale Perizia di Stima, che verrà sottoposta a verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, dovrà pervenire entro 30 giorni dalla comunicazione della sussistenza del danno paesaggistico.

In tale perizia saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi degli interventi necessari per il ripristino o il risanamento del danno subito. In tal caso, il calcolo del danno paesaggistico dovrà pertanto compiersi di volta in volta prendendo in considerazione i costi che si dovrebbe sostenere al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sul paesaggio.

#### Art. 6 - **Rateizzazione**

1. Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto, potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in non più di quattro rate semestrali. La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea e valida polizza fidejussoria.
2. Il presente regolamento entra in vigore il giorno stesso della sua approvazione.



# COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

Provincia di Treviso

Via IV Novembre, nr. 31 Crespano 31017 Pieve del Grappa -TV-  
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata  
*Ufficio Tutela del Paesaggio*

Tel. 0423 - 07 89  
Fax 0423 - 078999

PEC: [comune.pievedelgrappa.tv@pecveneto.it](mailto:comune.pievedelgrappa.tv@pecveneto.it)

C.F. 92045530265  
P.I. 04994310268

## **REGOLAMENTO DEL PROCEDIMENTO E DEI CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'INDENNITA' PECUNIARIA PAESAGGISTICA**

art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

art. 36-bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_  
in vigore dal \_\_/\_\_/\_\_\_\_

## INDICE

<b>Quadro normativo di riferimento .....</b>	<b>1</b>
<b>Art. 1 - Scopo del regolamento .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 2 - Sanzione per violazione di norme paesaggistiche .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 4. - Calcolo del profitto .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 5 - Calcolo del danno .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 6 - Rateizzazione .....</b>	<b>6</b>

## Quadro normativo di riferimento

1. Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in assenza o difformità dalla autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo Decreto.
2. L'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e il sopravvenuto art. 36-bis, comma 5-bis, del D.P.R. 380/2011 introdotto dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, disciplinano le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesaggistica. Tali sanzioni, in quanto tendenti a colpire coloro che non ottemperano agli obblighi e agli ordini contenuti nella stessa legge, devono essere comminate anche in presenza del solo comportamento colposo o doloso da chi ha commesso l'abuso, prescindendo dall'esistenza del danno ambientale.
3. La sanzione prevista al comma 1 dell'art. 167 su menzionato è la demolizione delle opere abusive con rimessione in pristino a spese del trasgressore: solo qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica per definite tipologie di interventi, i commi 5 dell'art.167 e 5-bis dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 prevedono che il trasgressore sia tenuto al "pagamento di una somma equivalente al maggior importo fra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione".
4. La sanzione pecuniaria, da applicarsi nei casi di accertata compatibilità paesaggistica per le tipologie di abuso precisamente definite al comma 4 dell'art. 167 e al comma 4 dell'art. 36-bis, è equivalente al maggior importo tra il danno arrecato (al paesaggio) e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. Indipendentemente dalla tipologia di abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore a € 516,46.
5. La sanzione pecuniaria così come determinata viene comminata con provvedimento emesso dal Dirigente; contro tale provvedimento, inerente alla sanzione pecuniaria, l'interessato può proporre ricorso al TAR competente, entro 60 giorni dalla notifica oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica stessa. Nel caso che l'interessato non ottemperi all'ordinanza di pagamento inerente alla sanzione pecuniaria, si provvederà alla riscossione coattiva delle somme dovute. Le somme riscosse ai sensi del presente regolamento sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino, per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili o delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino.
6. Le opere che non comportano di per sé stesse incremento di valore/volumetria o valore/superficie ma che producano tale effetto in via indiretta (es. apertura di lucernari nella falda di copertura che determini l'acquisizione dei requisiti di agibilità da parte del vano sottotetto) daranno luogo alla determinazione del profitto dell'abuso in misura pari ad una percentuale della rendita catastale, come meglio specificato nella sezione relativa al "Profitto".
7. Vale la pena ricordare che la giurisprudenza ha affermato in numerose pronunce (T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. I, 25.3.2010, n.938; Consiglio di Stato, Sez. IV,12.3.2009, n.1464; Consiglio di Stato, Sez. VI, 28.7.2006, n.4690) che l'art. 167 del D.Lgs.22.1.2004, n. 42 va interpretato nel senso che l'indennità prevista per abusi edilizi in zone soggette a vincoli paesaggistici costituisce vera e propria sanzione amministrativa, e non una forma di risarcimento del danno, e, che, in quanto tale, prescinde dall'effettiva sussistenza di un danno ambientale.

Sulla stessa linea il T.A.R. VENETO, con la sentenza del 17 dicembre 2008, n. 3875 ha affermato che "l'indennità ex art. 15, comma 1, R.D. n. 1497/1939 (cfr. ora art. 167, comma 1, D.Lgs. n. 42/2004) va qualificata come una sanzione amministrativa e non come una forma di risarcimento del danno.

8. Il presente documento si basa sui contenuti, non già superati, del Regolamento del Procedimento e dei criteri per l'applicazione dell'indennità pecuniaria paesaggistica di cui all'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 4/33583 del 19 marzo 2012 e in vigore dal 19 marzo 2012.

### Art. 1 - Scopo del regolamento

1. Lo scopo del presente Regolamento è quello di fissare criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste per le aree soggette al vincolo paesaggistico, affinché tali sanzioni rispondano a criteri di equità, efficacia, efficienza e semplicità di applicazione, sulla base anche di quanto esposto nella prefazione, del quale essa è parte integrante.
2. Il principale riferimento dato dalla Regione Veneto in materia di calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 è la Deliberazione della Giunta Regionale n. 2072 del 07 dicembre 2011 "*Modalità' di calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni e integrazioni per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica*" in recepimento delle tabelle di cui al Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

### Art. 2 - Sanzione per violazione di norme paesaggistiche

1. Il provvedimento di demolizione o ripristino delle opere abusivamente realizzate deve essere congruamente motivato con l'indicazione del danno arrecato all'interesse pubblico, mentre il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria deve indicare anche le ragioni che hanno indotto l'amministrazione a non adottare la sanzione demolitoria.
2. I casi che si possono presentare possono essere sintetizzati come segue:
  - a) opere **incompatibili** con la tutela del paesaggio, in quanto hanno determinato una alterazione paesaggistica così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;
  - b) opere **compatibili** con la tutela del paesaggio **che hanno comunque arrecato un danno**, (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione), anche se tale danno non è ritenuto di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà rilasciato parere favorevole, disponendo l'applicazione della indennità risarcitoria di cui al comma 5 dell'articolo 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e comma 5-bis dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
  - c) opere **compatibili** con la tutela del paesaggio, **che non hanno arrecato alcun danno**, e rilasciare parere favorevole. La sanzione di cui all'articolo 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.

### Art. 3 - Criteri di calcolo dell'indennità

1. In merito alle procedure e ai criteri di calcolo delle sanzioni paesaggistiche si stabilisce che:
  - a) sulla base dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 viene disposta l'irrogazione della sanzione amministrativa della rimessione in ripristino qualora il trasgressore non vi provveda a proprie spese o della sanzione amministrativa pecuniaria solo in caso di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica postumo in forza del citato art. 167 che recita *"Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima"*.
  - b) con l'abrogazione della L.R. n. 63 del 31 ottobre 1994, che stabiliva la quantificazione del danno paesaggistico di cui all'art. 15 della L. n. 1497 del 29 giugno 1939, resta intesa la quantificazione del profitto attraverso i criteri dettati dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 26 settembre 1997, in cui si stabilisce che il PROFITTO è pari al 3% del valore d'estimo (ossia della Rendita Catastale) dell'unità immobiliare, come determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 24 marzo 1993, n. 75, del D.Lgs. 28 dicembre 1993, n. 568. Qualora tali criteri non risultassero applicabili per mancanza del valore d'estimo, secondo quanto stabilito dall'art. 2 del decreto stesso, il PROFITTO "in via generale è qualificato quale differenza tra il valore dell'opera realizzata (valore di mercato) e i costi sostenuti per la esecuzione della stessa (costo di costruzione) alla data di effettuazione della perizia".
  - c) Sono esclusi dal presente ambito di applicazione gli interventi e le opere non soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica a norma dell'art. 2 del D.P.R. 31/2017 e dell'Art. 149 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. Il Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, sebbene emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo e su scala nazionale per il calcolo dell'indennità di cui all'articolo 15 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, recepito nell'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e, da ultimo, nell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

### Art. 4. - Calcolo del profitto

1. Posto che sono suscettibili di accertamento di compatibilità anche i casi di aumento di superficie utile e volume, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il PROFITTO è determinato in misura pari ad una percentuale, variabile dal 3,75 al 4,50% del valore d'estimo (Rendita catastale) e non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto come valutato nella misura di seguito stabilita:
  - 1.1 Importi riferiti alle opere giudicate non conformi alle norme di tutela (opere "Compatibili che hanno arrecato Danno Paesaggistico")  
4,50% del valore d'estimo (Rendita catastale) minimo **€ 1.032,00** (euro milletrendadue,00).
  - 1.2 Importi riferiti alle opere giudicate conformi alle norme di tutela (opere "Compatibili che non hanno arrecato Danno Paesaggistico"),  
3,75% del valore d'estimo (Rendita catastale) minimo **€ 774,00** (euro

settecentosettantaquattro,00).

Tali importi devono essere corrisposti anche in caso di opere che non comportano di per sé stesse **incremento di valore/volumetria o valore/superficie** ma che producono tale effetto **in via indiretta** (es. apertura di lucernari nella falda di copertura che determini l'acquisizione dei requisiti di agibilità da parte del vano sottotetto): in tali casi il profitto sarà determinato sempre in misura pari ad una percentuale variabile dal **3,75 al 4,50%** del valore d'estimo (Rendita catastale) dell'incremento di superficie o volume utili prodotti indirettamente dall'abuso e non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto e indicato ai punti 1.1 e 1.2.

Il Valore d'Estimo (Rendita Catastale) si ottiene moltiplicando il prodotto fra la Tariffa Catastale e la Consistenza Catastale (numero dei vani, ovvero metri quadrati, ovvero metri cubi), per i seguenti Coefficienti:

- 100 per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A e B e C con esclusione della categoria A10 e C1;
- 50 per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- 34 per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva che abbia comportato in via indiretta incremento di valore/superficie a carattere residenziale (e di pertinenza e accessori alla residenza) che è espressa in Vani, si assume il valore a mq pari al valore del Vano diviso 24 (che corrisponde alla misura massima del vano).

La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,33.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva che abbia comportato in via indiretta incremento di valore/superficie relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori ecc.), in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio, si assumono a riferimento i mq di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

L'interessato dovrà comunicare dietro richiesta se i dati non sono già in possesso dell'Amministrazione, gli estremi della identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno), la partita, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, prima e dopo l'intervento abusivo eseguito. Nel caso che al N.C.E.U. non siano disponibili i dati catastali sopradescritti relativi alla unità immobiliare risultante dalle opere abusive eseguite, l'interessato dovrà fornire tali dati calcolati in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai fini del calcolo I.C.I. e IRPEF.

Nel caso di inadempienza, decorso il termine di 30 giorni dalla richiesta, il Comune provvederà al calcolo del profitto con le seguenti modalità:

- a) per interventi a carattere residenziale si prenderanno a riferimento i valori stabiliti per la categoria A2 classe 3;
- b) per gli annessi agricoli si prenderanno a riferimento i valori relativi alla categoria C2 classe 4, se realizzati in materiale precario, e categoria C2 classe 2 se realizzati in muratura;
- c) in tutti gli altri casi il Comune provvederà comunque al calcolo del profitto attribuendo d'ufficio per analogia la Categoria Catastale.

2. Calcolo del **PROFITTO** per le istanze riconducibili alle tipologie 4, 5, 6 e 7 della tabella allegata alla

Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e alle tipologie 3, 4, 5, 6 della tabella allegata alla Legge 24 novembre 2003, n. 326), con riferimento all'articolo 3 del citato Decreto 26 settembre 1997, il profitto è valutato nella misura di seguito stabilita:

2.1 Importi riferiti alle opere giudicate **conformi** alle norme di tutela (opere "Compatibili che **non hanno arrecato** Danno Paesaggistico")

- **tipologia 4 Opere di ristrutturazione edilizia** come definite dall'art. 3, *lettera d)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso; Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso (tipologia 3 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **2.000,00** (euro duemila,00).;
- **tipologia 5 e tipologia 6 Opere di restauro e di risanamento conservativo** rispettivamente: come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio in difformità dallo stesso nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso (tipologia 4 e 5 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **1.500,00** (euro millecinquecento,00);
- **tipologia 7 Opere di manutenzione straordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera b)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi e varianti non sostanziali di cui all'art. 15 L. 28 febbraio, n. 47 (tipologia 6 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **1.000,00** (euro mille,00).;
- **Opere di manutenzione ordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera a)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso € **516,46** (euro cinquecentosedici,46).

2.2 Importi riferiti alle opere giudicate **non conformi** alle norme di tutela (opere "Compatibili che **hanno arrecato** Danno Paesaggistico")

- **tipologia 4 Opere di ristrutturazione edilizia** come definite dall'art. 3, *lettera d)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso (tipologia 3 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **2.500,00** (euro duemilacinquecento,00);
- **tipologia 5 e tipologia 6 Opere di restauro e di risanamento conservativo** rispettivamente come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio in difformità dallo stesso nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso (tipologia 4 e 5 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **2.000,00** (euro duemila,00).;
- **tipologia 7 Opere di manutenzione straordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera b)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi e varianti non sostanziali di cui all'art. 15 L. 28 febbraio, n. 47 (tipologia 6 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **1.500,00** (euro millecinquecento,00).;
- **Opere di manutenzione ordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera a)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso € **1.000,00** (euro mille,00).

3. Se gli interventi sottoposti ad accertamento di compatibilità paesaggistica sono stati realizzati su edifici ricadenti in centro storico o aventi Grado di Protezione, la sanzione è aumentata secondo il coefficiente **0,50**.

#### Art. 5 - **Calcolo del danno**

1. Calcolo del **DANNO** paesaggistico con **Perizia di Stima giurata**

Il Danno Paesaggistico causato è determinato tramite perizia. La perizia di stima giurata essere redatta da un tecnico abilitato incaricato dal trasgressore. Tale Perizia di Stima, che verrà sottoposta a verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, dovrà pervenire entro 30 giorni dalla comunicazione della sussistenza del danno paesaggistico.

In tale perizia saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi degli interventi necessari per il ripristino o il risanamento del danno subito. In tal caso, il calcolo del danno paesaggistico dovrà pertanto compiersi di volta in volta prendendo in considerazione i costi che si dovrebbe sostenere al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sul paesaggio.

#### Art. 6 - **Rateizzazione**

1. Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto, potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in non più di quattro rate semestrali. La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea e valida polizza fidejussoria.
2. Il presente regolamento entra in vigore il giorno stesso della sua approvazione.



# COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

Provincia di Treviso

Via IV Novembre, nr. 31 Crespano 31017 Pieve del Grappa -TV-  
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata  
*Ufficio Tutela del Paesaggio*

Tel. 0423 - 07 89  
Fax 0423 - 078999

PEC: [comune.pievedelgrappa.tv@pecveneto.it](mailto:comune.pievedelgrappa.tv@pecveneto.it)

C.F. 92045530265  
P.I. 04994310268

## **REGOLAMENTO DEL PROCEDIMENTO E DEI CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'INDENNITA' PECUNIARIA PAESAGGISTICA**

art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

art. 36-bis del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_  
in vigore dal \_\_/\_\_/\_\_\_\_

## INDICE

<b>Quadro normativo di riferimento .....</b>	<b>1</b>
<b>Art. 1 - Scopo del regolamento .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 2 - Sanzione per violazione di norme paesaggistiche .....</b>	<b>2</b>
<b>Art. 4. - Calcolo del profitto .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 5 - Calcolo del danno .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 6 - Rateizzazione .....</b>	<b>6</b>

## Quadro normativo di riferimento

1. Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in assenza o difformità dalla autorizzazione di cui all'art. 146 del medesimo Decreto.
2. L'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e il sopravvenuto art. 36-bis, comma 5-bis, del D.P.R. 380/2011 introdotto dal D.L. 29 maggio 2024, n. 69, disciplinano le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesaggistica. Tali sanzioni, in quanto tendenti a colpire coloro che non ottemperano agli obblighi e agli ordini contenuti nella stessa legge, devono essere comminate anche in presenza del solo comportamento colposo o doloso da chi ha commesso l'abuso, prescindendo dall'esistenza del danno ambientale.
3. La sanzione prevista al comma 1 dell'art. 167 su menzionato è la demolizione delle opere abusive con rimessione in pristino a spese del trasgressore: solo qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica per definite tipologie di interventi, i commi 5 dell'art.167 e 5-bis dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 prevedono che il trasgressore sia tenuto al "pagamento di una somma equivalente al maggior importo fra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione".
4. La sanzione pecuniaria, da applicarsi nei casi di accertata compatibilità paesaggistica per le tipologie di abuso precisamente definite al comma 4 dell'art. 167 e al comma 4 dell'art. 36-bis, è equivalente al maggior importo tra il danno arrecato (al paesaggio) e il profitto conseguito mediante la commessa trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. Indipendentemente dalla tipologia di abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore a € 516,46.
5. La sanzione pecuniaria così come determinata viene comminata con provvedimento emesso dal Dirigente; contro tale provvedimento, inerente alla sanzione pecuniaria, l'interessato può proporre ricorso al TAR competente, entro 60 giorni dalla notifica oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica stessa. Nel caso che l'interessato non ottemperi all'ordinanza di pagamento inerente alla sanzione pecuniaria, si provvederà alla riscossione coattiva delle somme dovute. Le somme riscosse ai sensi del presente regolamento sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimessioni in pristino, per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili o delle aree degradati o interessati dalle rimessioni in pristino.
6. Le opere che non comportano di per sé stesse incremento di valore/volumetria o valore/superficie ma che producano tale effetto in via indiretta (es. apertura di lucernari nella falda di copertura che determini l'acquisizione dei requisiti di agibilità da parte del vano sottotetto) daranno luogo alla determinazione del profitto dell'abuso in misura pari ad una percentuale della rendita catastale, come meglio specificato nella sezione relativa al "Profitto".
7. Vale la pena ricordare che la giurisprudenza ha affermato in numerose pronunce (T.A.R. Sicilia, Catania, Sez. I, 25.3.2010, n.938; Consiglio di Stato, Sez. IV,12.3.2009, n.1464; Consiglio di Stato, Sez. VI, 28.7.2006, n.4690) che l'art. 167 del D.Lgs.22.1.2004, n. 42 va interpretato nel senso che l'indennità prevista per abusi edilizi in zone soggette a vincoli paesaggistici costituisce vera e propria sanzione amministrativa, e non una forma di risarcimento del danno, e, che, in quanto tale, prescinde dall'effettiva sussistenza di un danno ambientale.

Sulla stessa linea il T.A.R. VENETO, con la sentenza del 17 dicembre 2008, n. 3875 ha affermato che "l'indennità ex art. 15, comma 1, R.D. n. 1497/1939 (cfr. ora art. 167, comma 1, D.Lgs. n. 42/2004) va qualificata come una sanzione amministrativa e non come una forma di risarcimento del danno.

8. Il presente documento si basa sui contenuti, non già superati, del Regolamento del Procedimento e dei criteri per l'applicazione dell'indennità pecuniaria paesaggistica di cui all'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 Approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 4/33583 del 19 marzo 2012 e in vigore dal 19 marzo 2012.

### Art. 1 - Scopo del regolamento

1. Lo scopo del presente Regolamento è quello di fissare criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste per le aree soggette al vincolo paesaggistico, affinché tali sanzioni rispondano a criteri di equità, efficacia, efficienza e semplicità di applicazione, sulla base anche di quanto esposto nella prefazione, del quale essa è parte integrante.
2. Il principale riferimento dato dalla Regione Veneto in materia di calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004 è la Deliberazione della Giunta Regionale n. 2072 del 07 dicembre 2011 "*Modalità' di calcolo della sanzione prevista dagli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 42/04 "Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137" e successive modificazioni e integrazioni per opere realizzate in zona di vincolo paesaggistico, in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica*" in recepimento delle tabelle di cui al Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

### Art. 2 - Sanzione per violazione di norme paesaggistiche

1. Il provvedimento di demolizione o ripristino delle opere abusivamente realizzate deve essere congruamente motivato con l'indicazione del danno arrecato all'interesse pubblico, mentre il provvedimento di irrogazione della sanzione pecuniaria deve indicare anche le ragioni che hanno indotto l'amministrazione a non adottare la sanzione demolitoria.
2. I casi che si possono presentare possono essere sintetizzati come segue:
  - a) opere **incompatibili** con la tutela del paesaggio, in quanto hanno determinato una alterazione paesaggistica così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;
  - b) opere **compatibili** con la tutela del paesaggio **che hanno comunque arrecato un danno**, (e sul punto dovrà essere fornita adeguata motivazione), anche se tale danno non è ritenuto di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà rilasciato parere favorevole, disponendo l'applicazione della indennità risarcitoria di cui al comma 5 dell'articolo 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e comma 5-bis dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
  - c) opere **compatibili** con la tutela del paesaggio, **che non hanno arrecato alcun danno**, e rilasciare parere favorevole. La sanzione di cui all'articolo 167 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 sarà determinata dalla sola valutazione del profitto conseguito.

### Art. 3 - Criteri di calcolo dell'indennità

1. In merito alle procedure e ai criteri di calcolo delle sanzioni paesaggistiche si stabilisce che:
  - a) sulla base dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004 viene disposta l'irrogazione della sanzione amministrativa della rimessione in ripristino qualora il trasgressore non vi provveda a proprie spese o della sanzione amministrativa pecuniaria solo in caso di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica postumo in forza del citato art. 167 che recita *“Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima”*.
  - b) con l'abrogazione della L.R. n. 63 del 31 ottobre 1994, che stabiliva la quantificazione del danno paesaggistico di cui all'art. 15 della L. n. 1497 del 29 giugno 1939, resta intesa la quantificazione del profitto attraverso i criteri dettati dall'art. 3 del Decreto Ministeriale 26 settembre 1997, in cui si stabilisce che il PROFITTO è pari al 3% del valore d'estimo (ossia della Rendita Catastale) dell'unità immobiliare, come determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 24 marzo 1993, n. 75, del D.Lgs. 28 dicembre 1993, n. 568. Qualora tali criteri non risultassero applicabili per mancanza del valore d'estimo, secondo quanto stabilito dall'art. 2 del decreto stesso, il PROFITTO “in via generale è qualificato quale differenza tra il valore dell'opera realizzata (valore di mercato) e i costi sostenuti per la esecuzione della stessa (costo di costruzione) alla data di effettuazione della perizia”.
  - c) Sono esclusi dal presente ambito di applicazione gli interventi e le opere non soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica a norma dell'art. 2 del D.P.R. 31/2017 e dell'Art. 149 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.
2. Il Decreto 26 settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, sebbene emanato ai soli fini del condono edilizio, costituisce l'unico riferimento legislativo certo e su scala nazionale per il calcolo dell'indennità di cui all'articolo 15 della Legge 29 giugno 1939, n. 1497, recepito nell'art. 167 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e, da ultimo, nell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

### Art. 4. - Calcolo del profitto

1. Posto che sono suscettibili di accertamento di compatibilità anche i casi di aumento di superficie utile e volume, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il PROFITTO è determinato in misura pari ad una percentuale, variabile dal 3,75 al 4,50% del valore d'estimo (Rendita catastale) e non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto come valutato nella misura di seguito stabilita:
  - 1.1 Importi riferiti alle opere giudicate non conformi alle norme di tutela (opere “Compatibili che hanno arrecato Danno Paesaggistico”)  
4,50% del valore d'estimo (Rendita catastale) minimo **€ 1.032,00** (euro milletrendadue,00).
  - 1.2 Importi riferiti alle opere giudicate conformi alle norme di tutela (opere “Compatibili che non hanno arrecato Danno Paesaggistico”),  
3,75% del valore d'estimo (Rendita catastale) minimo **€ 774,00** (euro

settecentosettantaquattro,00).

Tali importi devono essere corrisposti anche in caso di opere che non comportano di per sé stesse **incremento di valore/volumetria o valore/superficie** ma che producono tale effetto **in via indiretta** (es. apertura di lucernari nella falda di copertura che determini l'acquisizione dei requisiti di agibilità da parte del vano sottotetto): in tali casi il profitto sarà determinato sempre in misura pari ad una percentuale variabile dal **3,75 al 4,50%** del valore d'estimo (Rendita catastale) dell'incremento di superficie o volume utili prodotti indirettamente dall'abuso e non potrà comunque essere inferiore al minimo previsto e indicato ai punti 1.1 e 1.2.

Il Valore d'Estimo (Rendita Catastale) si ottiene moltiplicando il prodotto fra la Tariffa Catastale e la Consistenza Catastale (numero dei vani, ovvero metri quadrati, ovvero metri cubi), per i seguenti Coefficienti:

- 100 per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A e B e C con esclusione della categoria A10 e C1;
- 50 per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- 34 per i negozi e le botteghe (categoria C1).

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva che abbia comportato in via indiretta incremento di valore/superficie a carattere residenziale (e di pertinenza e accessori alla residenza) che è espressa in Vani, si assume il valore a mq pari al valore del Vano diviso 24 (che corrisponde alla misura massima del vano).

La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,33.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva che abbia comportato in via indiretta incremento di valore/superficie relativa ad unità immobiliari di categoria del gruppo C (negozi, magazzini, laboratori ecc.), in analogia ai criteri adottati dall'Agenzia del Territorio, si assumono a riferimento i mq di superficie utile netta arrotondati all'intero. La superficie utile netta degli accessori si ottiene moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,6.

L'interessato dovrà comunicare dietro richiesta se i dati non sono già in possesso dell'Amministrazione, gli estremi della identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno), la partita, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, prima e dopo l'intervento abusivo eseguito. Nel caso che al N.C.E.U. non siano disponibili i dati catastali sopradescritti relativi alla unità immobiliare risultante dalle opere abusive eseguite, l'interessato dovrà fornire tali dati calcolati in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai fini del calcolo I.C.I. e IRPEF.

Nel caso di inadempienza, decorso il termine di 30 giorni dalla richiesta, il Comune provvederà al calcolo del profitto con le seguenti modalità:

- a) per interventi a carattere residenziale si prenderanno a riferimento i valori stabiliti per la categoria A2 classe 3;
- b) per gli annessi agricoli si prenderanno a riferimento i valori relativi alla categoria C2 classe 4, se realizzati in materiale precario, e categoria C2 classe 2 se realizzati in muratura;
- c) in tutti gli altri casi il Comune provvederà comunque al calcolo del profitto attribuendo d'ufficio per analogia la Categoria Catastale.

2. Calcolo del **PROFITTO** per le istanze riconducibili alle tipologie 4, 5, 6 e 7 della tabella allegata alla

Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (e alle tipologie 3, 4, 5, 6 della tabella allegata alla Legge 24 novembre 2003, n. 326), con riferimento all'articolo 3 del citato Decreto 26 settembre 1997, il profitto è valutato nella misura di seguito stabilita:

2.1 Importi riferiti alle opere giudicate **conformi** alle norme di tutela (opere "Compatibili che **non hanno arrecato** Danno Paesaggistico")

- **tipologia 4 Opere di ristrutturazione edilizia** come definite dall'art. 3, *lettera d)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso; Opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso (tipologia 3 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **2.000,00** (euro duemila,00).;
- **tipologia 5 e tipologia 6 Opere di restauro e di risanamento conservativo** rispettivamente: come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio in difformità dallo stesso nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso (tipologia 4 e 5 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **1.500,00** (euro millecinquecento,00);
- **tipologia 7 Opere di manutenzione straordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera b)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi e varianti non sostanziali di cui all'art. 15 L. 28 febbraio, n. 47 (tipologia 6 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **1.000,00** (euro mille,00).;
- **Opere di manutenzione ordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera a)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso € **516,46** (euro cinquecentosedici,46).

2.2 Importi riferiti alle opere giudicate **non conformi** alle norme di tutela (opere "Compatibili che **hanno arrecato** Danno Paesaggistico")

- **tipologia 4 Opere di ristrutturazione edilizia** come definite dall'art. 3, *lettera d)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso; opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso (tipologia 3 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **2.500,00** (euro duemilacinquecento,00);
- **tipologia 5 e tipologia 6 Opere di restauro e di risanamento conservativo** rispettivamente come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio in difformità dallo stesso nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, qualora non trattasi di interventi finalizzati all'adeguamento igienico e funzionale. Opere di restauro e di risanamento conservativo, come definite dall'art. 3, *lettera c)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo edilizio o in difformità dallo stesso (tipologia 4 e 5 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **2.000,00** (euro duemila,00).;
- **tipologia 7 Opere di manutenzione straordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera b)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso; Opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superfici o di volumi e varianti non sostanziali di cui all'art. 15 L. 28 febbraio, n. 47 (tipologia 6 L. 24 novembre 2003, n. 326) € **1.500,00** (euro millecinquecento,00).;
- **Opere di manutenzione ordinaria**, come definite dall'art. 3, *lettera a)*, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso € **1.000,00** (euro mille,00).

3. Se gli interventi sottoposti ad accertamento di compatibilità paesaggistica sono stati realizzati su edifici ricadenti in centro storico o aventi Grado di Protezione, la sanzione è aumentata secondo il coefficiente **0,50**.

#### Art. 5 - **Calcolo del danno**

1. Calcolo del **DANNO** paesaggistico con **Perizia di Stima giurata**

Il Danno Paesaggistico causato è determinato tramite perizia. La perizia di stima giurata essere redatta da un tecnico abilitato incaricato dal trasgressore. Tale Perizia di Stima, che verrà sottoposta a verifica di congruità da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, dovrà pervenire entro 30 giorni dalla comunicazione della sussistenza del danno paesaggistico.

In tale perizia saranno dettagliatamente descritti i danni causati dall'intervento abusivo e puntualmente quantificati i costi degli interventi necessari per il ripristino o il risanamento del danno subito. In tal caso, il calcolo del danno paesaggistico dovrà pertanto compiersi di volta in volta prendendo in considerazione i costi che si dovrebbe sostenere al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sul paesaggio.

#### Art. 6 - **Rateizzazione**

1. Le sanzioni determinate con i criteri di cui al presente atto, potranno essere pagate, su richiesta dell'interessato, in non più di quattro rate semestrali. La somma rateizzata dovrà essere garantita da idonea e valida polizza fidejussoria.
2. Il presente regolamento entra in vigore il giorno stesso della sua approvazione.